

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Verwaltungsvorschriften für die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin 2018

Bekanntmachung vom 28. September 2018

StadtWohn IV A 2

Telefon: 90139-4760 oder 90139-3000, intern 9139-4760

Inhaltsübersicht

- 1 - Zweck und Ziele
- 2 - Gegenstand der Förderung und Förderempfänger
- 3 - Förderkonditionen
- 4 - Zuständigkeiten und Verfahren
- 5 - Auszahlung des öffentlichen Darlehens
- 6 - Verwendungsnachweis
- 7 - Schlussbestimmungen
- 8 - Inkrafttreten

Aufgrund des § 3 Absatz 2 Satz 2 und § 5 Absatz 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist,

und

§ 6 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes über die Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. März 2018 (GVBl. S. 186) geändert worden ist,

werden im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

1 - Zweck und Ziele

Berlin fördert den Erwerb von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften zum Zwecke der Stärkung des Genossenschaftswesens, um dadurch preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen bereitzustellen und die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken.

2 - Gegenstand der Förderung und Förderempfänger

2.1 - Gegenstand der Förderung

Fördergegenstand ist die Unterstützung insbesondere einkommensschwacher Haushalte, die Geschäftsanteile an einer eingetragenen Wohnungsbaugenossenschaft (e. G.) oder Genossenschaft in Gründung (i. G.) mit der Absicht des erstmaligen Bezugs einer genossenschaftlichen Wohnung in Berlin erwerben möchten. Vorrangig förderfähig ist der Erwerb von Geschäftsanteilen durch Haushalte, die Wohnraum in einem genossenschaftlichen Neubau beziehen. Förderfähig ist auch der Erwerb von Geschäftsanteilen durch Mieterhaushalte in einem Bestandsgebäude nach dessen Erwerb durch eine Wohnungsbaugenossenschaft.

2.2 - Förderempfänger

Förderempfänger sind alle Erwerber von Geschäftsanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft, die Mitglied sind in einem Haushalt mit Hauptwohnsitz in Berlin, der bei Antragstellung im Besitz eines gemäß § 27 WoFG ausgestellten und im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins ist. Die Förderung wird jedem förderberechtigten Haushalt lediglich einmalig gewährt.

3 - Förderkonditionen

3.1 - Öffentliches Darlehen

3.1.1 - Die Förderung wird als öffentliches Darlehen gewährt.

3.1.2 - Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Betrag, in dessen Höhe zur Überlassung einer Wohnung genossenschaftliche Geschäftsanteile zu erwerben oder projektbezogene Beteiligungen zu leisten sind. Der Mindestbetrag für das Darlehen beträgt 2 000 Euro. Je Haushalt werden maximal 50 000 Euro gewährt.

3.2 - Verzinsung und Tilgung

3.2.1 - Das öffentliche Darlehen ist zinslos. Die Zinsbindung und die Darlehenslaufzeit betragen maximal 20 Jahre.

3.2.2 - Die Tilgung für das öffentliche Darlehen setzt spätestens fünf Jahre nach Abschluss des Darlehensvertrags ein. Ab Tilgungsbeginn beträgt die Tilgung für das öffentliche Darlehen mindestens 50 Euro im Monat. Je nach Kapitaldienstfähigkeit und Darlehenslaufzeit wird der Tilgungssatz individuell vereinbart.

3.2.3 - Das Darlehen kann jeweils zum Monatsultimo vollständig oder in Teilbeträgen ab 1 000 Euro getilgt werden.

3.2.4 - Das Darlehen ist nach Ablauf der Darlehenslaufzeit sowie bei vorzeitiger Kündigung der Mitgliedschaft in der Wohnungsbaugenossenschaft in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals gegebenenfalls unter Berücksichtigung des Tilgungsverzichts gemäß Nummer 3.3 zurückzuführen.

3.3 - Tilgungsverzicht

3.3.1 - Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Darlehens wird nach drei Vierteln der Darlehenslaufzeit ein Teilverzicht von 25 Prozent des ausgezahlten Darlehensbetrags gewährt.

3.3.2 - Sechs Monate vor dem in 3.3.1 genannten Zeitpunkt wird das Einkommen des Förderempfängers nochmalig geprüft. Besteht zu diesem Zeitpunkt kein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, entfällt der Tilgungsverzicht. Für die Prüfung sind vom Förderempfänger ein üblicher Einkommensnachweis sowie eine Bestätigung über die zwischenzeitlich fortdauernde Nutzung von Wohnraum bei der Genossenschaft, von der unter Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften ein Geschäftsanteil erworben wurde, vorzulegen.

3.3.3 - Bei vorzeitiger Rückzahlung oder einer Kündigung des Förderdarlehens wird der Tilgungsverzicht nicht gewährt.

3.4 - Einsatz der Fördermittel

3.4.1 - Das öffentliche Darlehen ist zur Deckung der Kosten in Höhe des in der Satzung der jeweiligen Genossenschaft oder in der Beitrittserklärung des neuen Mitglieds festgelegten Betrags für den Erwerb von Geschäftsanteilen oder einer projektbezogenen Beteiligung, die zum Bezug einer Wohnung berechtigen, einzusetzen.

3.4.2 - Eine Wohnung ist spätestens sechs Monate nach Abschluss des Darlehensvertrags bei der Wohnungsbaugenossenschaft, deren Geschäftsanteile unter Inanspruchnahme der Förderung aus diesen Verwaltungsvorschriften erworben worden sind, zu beziehen. Bei neu errichtetem Wohnraum hat der Erstbezug spätestens sechs Monate nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

3.5 - Beihilferecht

Die nach diesen Vorschriften gewährte Förderung ist beihilfefrei, da sie natürlichen Personen zum Zwecke des Bezugs selbstgenutzten Wohnraums gewährt wird.

4 - Zuständigkeiten und Verfahren

4.1 - Die Förderung nach diesen Verwaltungsvorschriften ist bei der Investitionsbank Berlin (IBB) zu beantragen.

4.2 - Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft die IBB.

4.3 - Die notwendigen Nachweise, insbesondere über die Höhe des Einkommens des Förderempfängers, die Höhe der zu erwerbenden Geschäftsanteile sowie die Überlassung von Wohnraum an den Förderempfänger, sind jeweils der IBB vorzulegen.

4.4 - Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

5 - Auszahlung des öffentlichen Darlehens

5.1 - Das öffentliche Darlehen ist in einer Summe nach Abschluss des Darlehensvertrags innerhalb von 24 Monaten abrufbar.

5.2 - Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen ausgezahlt.

5.3 - Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Darlehensvertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

6 - Verwendungsnachweis

6.1 - Für die Förderung gemäß 3.1 hat der Förderempfänger der IBB spätestens sechs Monate nach Auszahlung des Darlehens den Verwendungsnachweis einzureichen. Der Verwendungsnachweis besteht aus

- der Beitrittserklärung zu der Wohnungsbaugenossenschaft, aus der die Höhe der erworbenen Geschäftsanteile oder anderer für den Bezug der genossenschaftlichen Wohnung erforderlicher projektbezogener Beteiligungen hervorgeht,
- der Zulassung des Beitritts,
- einem Nachweis über die Überlassung von Wohnraum durch die Wohnungsbaugenossenschaft.

Die Beitrittserklärung und die Zulassung des Beitritts können durch die vom Förderempfänger unterzeichnete Gründungsurkunde (Satzung) einer Wohnungsbaugenossenschaft und den Nachweis der Eintragung der Wohnungsbaugenossenschaft ersetzt werden.

6.2 - Zum Erwerb genossenschaftlicher Geschäftsanteile oder der Finanzierung projektbezogener Beteiligungen dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe vorliegt, ist die Darlehenshöhe entsprechend anzupassen.

6.3 - Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nummer 10 (Nachweis der Verwendung) und Nummer 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.

7 - Schlussbestimmungen

7.1 - Ein Verwaltungskostenbeitrag wird gegenüber dem Förderempfänger von der IBB nicht erhoben.

7.2 - Der Förderempfänger hat keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihm durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

8 - Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 31. August 2023 außer Kraft.